

## ماهیت حق خریدار در تایم شر و نهادهای حقوقی ایران

عباس کاظمی نجف‌آبادی<sup>۱</sup>

### چکیده

در حقوق ایران، حق استفاده از اموال با داشتن اذن یا حق انتفاع یا حق مالکیت نسبت به منافع یا عین، ایجاد می‌شود. آنچه در تایم شر اتفاق می‌افتد این است که خریدار برای مدت کوتاهی، در فواصل زمانی مشخص، حق استفاده کامل از مال موضوع قرارداد را پیدا می‌کند ولی حق از بین بردن آن را ندارد. این حق براساس مالکیت انصاف، که مبتنی بر نهاد «تراست» در حقوق کامن لا است، به وجود می‌آید. مسلماً اذن قالب مناسبی برای این بحث نیست. در مورد مالکیت عین نیز، با توجه به ادله موافقان و مخالفان، امکان پذیرش تایم شر به صورت مالکیت موقت و محدود، در حقوق ایران، وجود ندارد. لذا، مناسب‌ترین قالب برای تایم شر در حقوق ایران، می‌تواند حق انتفاع یا اجاره اموال باشد.

**کلید واژگان:** تایم شر، مالکیت موقت، حق انتفاع

### مقدمه

تأسیس «تایم شر» که در چند دهه اخیر و بیشتر با هدف استفاده موقت از اموال در مناطق تفریحی به وجود آمده، به عنوان یک قالب حقوقی جدید، ذهن حقوقدانان را به خود

۱. دانشجوی مقطع دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی (ورودی ۱۳۸۳) و کارشناسی ارشد معارف اسلامی و حقوق از دانشگاه امام صادق (علیه السلام)

مشغول کرده است. هدف از این مقاله آن است که حق ایجاد شده در تایم شر را تبیین و براساس نهادهای داخلی، وضعیت آن را در حقوق ایران مشخص و امکان پذیرش یا عدم پذیرش آن و قالب‌های مناسب آن را تعیین نماید.

لازمه امکان تحلیل حق ایجاد شده در تایم شر برای خریدار آشنایی با نهادهای حقوقی داخلی است که برای استفاده از يك مال برای شخص وجود دارد. لذا در بخش اول، به بررسی انواع حق استفاده از اموال در حقوق ایران می‌پردازیم و سپس با توجه به تعاریف و آثار تایم شر، در بخش دوم، سعی خواهیم کرد از میان نهادهای بخش اول، نهاد مناسب را پیدا کنیم.

### بخش اول: حق استفاده از اموال در حقوق ایران

در حقوق ایران، حق استفاده از اموال برای اشخاص با داشتن اذن یا حق انتفاع یا حق مالکیت نسبت به منافع یا عین ایجاد می‌شود.

#### اول: اذن

##### ۱ - معنا و مفهوم اذن

اذن از نظر لغوی به سه معنا است: اعلام،<sup>۱</sup> اباحه و رخصت،<sup>۲</sup> امر و فرمان.<sup>۳</sup> به نظر می‌رسد از بین معانی ذکر شده، معنای اعلام، ریشه معنای اصطلاحی اذن باشد.<sup>۴</sup> یعنی اذن در اصل به معنای اعلام بوده اما بر اثر کثرت استعمال، در معنای اعلام رضایت و رخصت نیز به کار رفته است.<sup>۵</sup> یکی از پژوهشگران، در جمع‌بندی تعاریف مختلف ارائه شده برای اذن، می‌گوید: «می‌توان تعریف کامل اذن را چنین عنوان کرد؛ انشای رضایت مقنن یا مالک یا نماینده قانونی او یا کسی که قانون برای رضایت او اثری قائل شده است، به یک

۱. چنانکه خداوند می‌فرماید: ... فأذنوا بحرب من الله و رسوله (سوره مبارکه بقره آیه ۲۷۹).

۲. چنانکه خداوند می‌فرماید: ... فانكحوهن باذن اهلهن (سوره مبارکه نساء آیه ۲۴).

۳. چنانکه خداوند می‌فرماید: ... انزله علی قلبك باذن الله (سوره مبارکه بقره آیه ۹۷).

۴. فیروزآبادی، القاموس المحيط، ج ۴، مصر: مکتبة التجاریة الکبری، بی تا، ج ۴، ص ۱۹۵.

۵. الراغب الاصفهانی، المفردات فی غریب القرآن، تهران: دفتر نشر کتاب، چ دوم، ص ۱۴.

یا چند نفر معین یا اشخاص غیر معین، برای انجام دادن یک عمل حقوقی یا تصرف خارجی»<sup>۱</sup>.

## ۲ - ماهیت اذن

در مورد ماهیت اذن نیز، نظرات مختلفی وجود دارد. نظر اول این است که اذن، عمل حقوقی نیست بلکه واقعه حقوقی است. اذن، همانند اقرار و شهادت، عملی ارادی است که آثار حقوقی در پی دارد. اذن، در عالم اعتبار، چیزی ایجاد نمی‌کند بلکه تنها مانع قانونی را مرتفع می‌سازد؛ مثلاً بنابر قانون، تصرف در مال غیر ممنوع است. مالک با دادن اذن، تصرف در مال خود، فقط این مانع را از میان بر می‌دارد.<sup>۲</sup> نظر دوم این است که اذن، عملی حقوقی است و به انشاء نیاز دارد و در اذن، اباحه مورد اذن انشاء می‌شود. تصرف ممنوع، با انشاء اذن دهنده مباح می‌گردد و نیازی به انشاء متقابل مأذون و قبول او ندارد.

به نظر می‌رسد طبق نظر اکثر فقها و مجتهدین، اذن ایقاع باشد.<sup>۳</sup>

## دوم: حق انتفاع

### ۱ - تعریف حق انتفاع

حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند.<sup>۴</sup> حق انتفاع، مرتبه ضعیفی از حق مالکیت است. در حق انتفاع، صاحب حق می‌تواند از منافع موضوع حق استفاده کند، بدون اینکه مالک عین آن یا مالک منافع آن باشد. پس همیشه در حق انتفاع، دو صاحب حق

۱. علیرضا فصیحی زاده، *اذن و آثار حقوقی آن*، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی قم، چ اول، ۱۳۷۷، صفحه ۲۶.

۲. برای اطلاع بیشتر از این نظریه رجوع کنید به: امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، ج ۱، تهران: کتابفروشی اسلامی، چ نوزدهم، ۱۳۷۷ هـ.ش، ص ۱۰۸.

۳. احمدخوانساری، جامع المدارک فی شرح مختصر *النافع*، قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۵ هـ.ق، ج ۳، ص ۴۷۶؛ محمدحسن قدیری، *البیع*، تقریرات دروس امام خمینی، تهران: وزارت الثقافة و الارشاد الاسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۷ هـ.ق، ص ۲۳۹؛ ناصر کاتوزیان، *ایقاع*، تهران: نشر میزان، چ سوم، ۱۳۸۴، ص ۶۵.

۴. ماده ۴۰ ق.م.

وجود دارد. اول: منتفع و او کسی است که حق استعمال و استفاده و انتفاع از عین به او واگذار شده است و دوم: مالک، که صاحب عین است و سهم بزرگی از حقوق خود را به منتفع واگذار کرده است.<sup>۱</sup>

## ۲ - ماهیت حق انتفاع

ماده ۲۹ ق.م.می گوید: «ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند. ۱- مالکیت (اعم از عین یا منفعت) ۲- حق انتفاع ۳- حق ارتفاق به ملک غیر» در واقع قانونگذار در این ماده حقوق عینی را بر شمرده است، چرا که در صدر ماده، حقوق ناشی از علاقه افراد به اموال بیان شده است. حق عینی حقی است که هر شخص می تواند نسبت به اموالی که در عالم خارج موجود است، داشته باشد.<sup>۲</sup> پس حق انتفاع، یکی از انواع حقوق عینی است.

تفکیک حق انتفاع از مالکیت عین یا حقوق عینی تبعی آسان است، ولی تشخیص و تمیز آن از مالکیت منافع شاید به سهولت ممکن نباشد. هر چند در ظاهر، حق انتفاع و مالکیت منافع، یکسان به نظر می رسد ولی این دو از نظر ماهوی و آثار با یکدیگر متفاوتند. در مالکیت منافع که معمولاً با عقد اجاره ایجاد می شود، لحظه‌ها و ذره‌های منفعت در ملک صاحب آن به وجود می آید و همان طور که او مالک منافع است، یعنی توانایی تصرف انحصاری، دائمی و مطلق را در اختیار دارد، می تواند این مالکیت را به دیگری نیز انتقال دهد، ولی در حق انتفاع، منفعت به مالک عین تعلق دارد و در ملک او هم به وجود می آید و صاحب حق تنها می تواند از آن منتفع شود. مثال معروفی که در این زمینه وجود دارد این است که اگر کسی، برای یک سال، حق انتفاع از باغی را داشته باشد، با تمام شدن مدت، دیگر نمی تواند از میوه‌های باغ که قبلاً به وجود آمده و بر روی شاخه‌ها مانده یا در پائین درخت ریخته، استفاده کند؛ اما کسی که برای یک سال باغ را در

۱. کاتوزیان، ناصر، *اموال و مالکیت*، تهران: نشر دادگستر، چ دوم ۱۳۷۸، ص ۲۰۸.

۲. امامی، سید حسن، همان، ص ۴۷.

اجاره خود داشته باشد، پس از پایان مهلت، می‌تواند از میوه‌هایی که در زمان اجاره باغ به وجود آمده‌اند، استفاده کند؛ چرا که این میوه‌ها، منافع باغ محسوب می‌شوند که در زمان مالکیت او به وجود آمده‌اند، لذا متعلق به او بوده و ملک او به حساب می‌آید.

### ۳- انواع حق انتفاع

حق انتفاع را می‌توان به حق انتفاع به معنای عام و حق انتفاع به معنای خاص تقسیم کرد. حق انتفاع به معنای عام، شامل حق انتفاع به معنای خاص، وقف و حق انتفاع از مباحات است. حق انتفاع به معنای عام، همان است که در ماده ۴۰ ق.م.آ. و براساس آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد، استفاده کند. اما انواع حق انتفاع به معنای عام عبارتند از:

**الف) وقف:** معنای کلمه وقف در فارسی، ایستادن و نگه داشتن است. در اصطلاح، وقف در واقع نوعی صدقه است و در روایات و لسان فقها، اغلب به صدقه تعبیر شده است. هر جا که «صدقه جاریه» گفته شده منظور «وقف» است که در برابر صدقات دیگر که افراد خیر گهگاه و به مناسبت‌های ویژه می‌دهند قرار می‌گیرد.<sup>۱</sup>

وقف را به حبس عین مال و تسبیل منافع آن تعریف کرده‌اند.<sup>۲</sup> منظور از حبس نمودن عین مال، نگهداشتن عین مال از نقل و انتقال و همچنین از تصرفاتی است که باعث تلف عین می‌گردد. زیرا منظور از وقف، انتفاع همیشگی موقوف علیهم از مال موقوفه است و به همین جهت نیز آن را وقف یعنی نگهداشتن گفته‌اند. منظور از تسبیل منافع، واگذاری منافع در راه خداوند و امور خیریه و اجتماعی است.<sup>۳</sup>

در مورد وقف مسائل اختلافی زیادی وجود دارد. برای مثال در مورد اینکه وقف عقد است یا ایقاع، سه نظر بیان شده؛ اعتبار قبول در همه انواع وقف (عقد بودن وقف به صورت

۱. معروف الحسنی، هاشم، **وصیت و وقف** (و ارث زوجه و عول و تعصیب در فقه اسلامی) ترجمه:

فیاضی، عزیز، مشهد: بنیاد پژوهشهای اسلامی آستان قدس رضوی، چ اول، ۱۳۸۰، ص ۱۲۱.

۲. همان، ص ۱۲۲.

۳. امامی، سید حسن، همان، ص ۷۳.

مطلق)، عدم اعتبار قبول در همه انواع وقف (ایقاع بودن وقف به صورت مطلق) و عدم اعتبار قبول در وقف عام (ایقاع بودن) و اعتبار قبول در وقف خاص (عقد بودن) که بنا بر مقتضای ادله، نظر سوم قوی تر است.<sup>۱</sup> هر چند قانون مدنی قبول را مطلقاً شرط می‌داند.<sup>۲</sup> از تعریف وقف و ماده ۵۵ ق.م.م معلوم می‌شود که در وقف نمی‌توان شرط عوض نمود. زیرا شرط عوض در وقف، با مقتضای آن که تسبیل منافع است، مخالف خواهد بود و شرط خلاف مقتضای عقد نیز، براساس ماده ۲۳۳ ق.م. باطل و مبطل عقد است.<sup>۳</sup>

ب) حق انتفاع از مباحات: مباحات اموالی را گویند که مالک ندارد و هرکس می‌تواند طبق مقررات مربوط به هر قسم، آنها را تملک کند.<sup>۴</sup> هرکس می‌تواند با رعایت قوانین و نظامات راجعه به هر یک از مباحات، از آنها استفاده نماید.<sup>۵</sup>

ج) حق انتفاع به معنای خاص: حق انتفاع به معنای خاص را «حبس» نیز می‌گویند. حبس بدین معناست که مالک می‌تواند، به موجب عقد، حق انتفاع از ملک خود را به دیگری واگذار نماید، بدون اینکه عین آن را از مالکیت خود خارج کند. حق انتفاع در معنای خاص آن می‌تواند دائم یا موقت باشد یا اینکه مطلق باشد که هر یک، احکام خاص خود را دارد. حق انتفاع می‌تواند حق استعمال باشد، برای مثال حق سوار شدن اتومبیل یا حق استفاده از سکناى خانه و یا اینکه حق استثمار باشد. برای مثال حق استفاده از میوه باغ یا نتاج گوسفند.<sup>۶</sup> حق انتفاع به معنای خاص می‌تواند به صورت مطلق، مؤبد، رقبی، عمری و سکنی باشد.

۱. معروف الحسنی، همان، ص ۱۲۶ و ۱۲۷.

۲. ماده ۵۶ ق.م: «وقف واقع می‌شود به ایجاب از طرف واقف به هر لفظی ... و قبول طبقه اول از موقوف علیهم ... در صورتی که محصور باشند: ... و اگر موقوف علیهم غیرمحصور بر مصالح عامه باشد، در این صورت قبول حاکم شرط است.»

۳. امامی، سید حسن، همان، ص ۷۴.

۴. همان، ص ۱۰۰.

۵. ماده ۹۲ ق.م.

۶. امامی، سید حسن، همان، ص ۶۴.

#### ۴ - ویژگی‌های حق انتفاع

**الف) ایجاد حق:** اولین ویژگی حق انتفاع این است که برخلاف اذن، برای منتفع، ایجاد حق می‌کند. در حالی که در اذن، مأذون حق انتفاع پیدا نمی‌کند بلکه تنها انتفاع وی از مال مورد اجاره مباح می‌شود و دیگر تصرف او، حرام و ممنوع نیست. لذا در انتفاع، برای منتفع، حق انتفاع حاصل می‌گردد هر چند به حد مالکیت نمی‌رسد.

**ب) واگذاری حق انتفاع از طریق عقد:** هر چند در انتفاع از مباحات، عقدی وجود ندارد ولی سایر انواع حق انتفاع، یعنی حق انتفاع به معنای خاص و وقف، از عقد ناشی می‌شود. در مورد عقد بودن وقف در میان فقها اختلاف وجود دارد اما آنچه که در قانون مدنی پذیرفته شده، عقد بودن وقف است؛ چه این وقف، وقف عام باشد و چه وقف خاص.<sup>۱</sup> در حق انتفاع به معنای خاص نیز گفته شد که واگذاری حق انتفاع باید به موجب عقد به عمل آید. زیرا حق انتفاع به تبع عین از آن مالک است و باید به وسیله عقد به دیگری واگذار شود.<sup>۲</sup> البته این عقد در قانون مدنی عنوان خاصی ندارد و شرایط صحت آن را با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی و قواعد عمومی معاملات و قراردادها باید تعیین کرد.<sup>۳</sup>

**ج) لازم بودن عقد واگذاری حق انتفاع:** حق انتفاعی که با عقد ایجاد می‌گردد، تا پایان مدت تعیین شده باقی می‌ماند. زیرا عقدی که به موجب آن حق انتفاع واگذار می‌گردد، اگر وقف باشد یا واگذاری به معنای خاص آن به صورت مدت دار باشد یعنی از نوع مؤبد، عمری یا رقبی باشد، عقدی است لازم که تا قبل از رسیدن موعد قابل فسخ نیست مگر به اقاله<sup>۴</sup> به جز حبس مطلق که در آن حق انتفاع بدون ذکر مدت واگذار شده باشد.

**د) واگذاری حق انتفاع در مقابل عوض:** در مورد معوض یا مجانی بودن عقدی که طی آن حق انتفاع واگذار می‌شود، اختلاف وجود دارد. عده ای معتقدند حق انتفاع باید مجانی

۱. ماده ۵۶ ق.م.

۲. مستفاد از مواد ۴۱ و ۵۶ ق.م؛ امامی، همان، ص ۶۱

۳. کاتوزیان، همان، ص ۲۱۳.

۴. امامی، همان، صص ۶۵ و ۶۶؛ کاتوزیان، همان، صص ۲۰۸ و ۲۰۹.

باشد، زیرا غرض از برقراری حق انتفاع تقرب به خدا و کمک به امور خیریه است و این امر با گرفتن عوض منافات دارد. لذا برخی از فقها، انتفاع خاص را لازم نمی دانند مگر قصد قربت در آن شود. در نزد اکثر فقهای امامیه و بنا بر قول مشهور، قصد قربت شرط عقد واگذاری حق انتفاع است لذا قصد قربت با گرفتن عوض برای واگذاری حق، منافات دارد و شرط گرفتن عوض مخالف مقتضای عقد و باعث بطلان آن است. همچنین حق فسخ نیز در آن راه نمی یابد.<sup>۱</sup>

این استدلال نسبت به وقف صحیح است زیرا همان طور که گفتیم وقف نوعی صدقه است که در روایات نیز بیشتر با عنوان صدقه جاریه بیان شده و در آن قصد قربت شرط است. لذا شرط فسخ و شرط عوض در آن، مخالف مقتضای عقد بوده و اقاله نیز در آن راه ندارد. ولی در حق انتفاع به معنای خاص، چنین استنباطی وجود ندارد. حق انتفاع حقی است مالی که مانند سایر حقوق مالی، قابل نقل و انتقال است و در آن مانند سایر معاملات قصد قربت شرط نیست. لذا شرط عوض و شرط فسخ نمی تواند مخالف مقتضای آن باشد. لذا آنچه که مورد قبول اکثر حقوقدانان قرار گرفته این است که درج شرط عوض در حق انتفاع به معنای خاص آن، صحیح و معتبر است.<sup>۲</sup>

### سوم: مالکیت

حقی که انسان نسبت به اشیا دارد، می تواند حق مالکیت باشد. مالکیت می تواند مالکیت بر منافع یا مالکیت بر عین باشد. مالکیت بر عین کامل ترین حقی است که برای انسان، نسبت به اعیان خارجی، متصور است.

### ۱- تعریف مالکیت

مالکیت حقیقت شرعیه ندارد و برای شناخت آن باید به عرف و لغت مراجعه کرد و از ارتکاز عرف و عقلا و برداشت عمومی، به معنای آن پی برد. برخی از پژوهشگران از

۱. همان، ص ۶۲.

۲. همان، ص ۶۳؛ کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۲۱۳.



مالکیت به دارا شدن و دارا بودن و دارایی تعبیر کرده‌اند<sup>۱</sup> که به نظر می‌رسد این تعبیر بیشتر ترجمه لغوی مالکیت باشد تا تعریف اصطلاحی آن. به نظر می‌رسد بهترین تعریف در مورد مالکیت عبارت باشد از رابطه میان شخص و مال، که به شخص اجازه دائمی و انحصاری هر گونه انتفاع و تصرف در آن را می‌دهد. به عبارت دیگر، مالکیت موجب سلطنت کامل فرد بر مال می‌شود و البته مال عبارت است از هر چیزی که بتواند مورد داد و ستد قرار بگیرد و از نظر اقتصادی ارزش مبادله را داشته باشد.<sup>۲</sup>

## ۲ - ماهیت مالکیت

مالکیت در مفهوم اصطلاحی و حقوقی آن امری است اعتباری، یعنی حقیقت آن عین اعتبار عقلا یا شارع است. به طور کلی مالکیت دارای چهار مرتبه مختلف است:<sup>۳</sup> مالکیت حقیقی،<sup>۴</sup> مالکیت انسان بر نفس،<sup>۵</sup> مالکیت مقوله خارجی<sup>۶</sup> و مالکیت اعتباری.<sup>۷</sup> سه قسم اول از مالکیت، اموری حقیقی و واقعی هستند ولی مالکیت به معنای اخیر، امری اعتباری است که عقلا یا شارع آن را بر حسب نیاز جامعه اعتبار می‌کنند و حق مالکیت که در فقه و حقوق مورد بحث قرار می‌گیرد، همین مرتبه از مالکیت است.

۱. احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، «مالکیت موقت»، نامه مفید، شماره ۲۴، پائیز ۱۳۷۹، صص ۱۲۳ الی ۱۵۲ و ص ۱۲۷.

۲. امامی، سید حسن، همان، ص ۱۲۶.

۳. توحیدی، محمد علی، مصباح الفقاهه فی المعاملات (تقریرات دروس آیت الله خویی)، قم: وجدانی، ه. ش، ج ۲، ص ۲۰.

۴. که عبارت است از سلطنت کامل بر موجودات به گونه ای که اختیار مملوک حدوثاً و بقاءً به دست مالک باشد. چنین مالکیتی مخصوص ذات باری تعالی است.

۵. مالکیت انسان بر نفس، اعضا، افعال و ذمه‌اش.

۶. که عبارت است از: هیئت حاصله از احاطه جسمی بر جسم دیگر و این نوع مالکیت تحت عنوان مقوله «جده» در فلسفه مورد بحث قرار می‌گیرد. مانند هیئت حاصله از احاطه لباس به انسان. مالکیت به این معنا از اعراض خارجی است که قوام آن نیز به یک موجود خارجی است.

\* توضیح ماهنامه «کانون»: برای مطالعه بیشتر درباره واژه «جده» ر.ک. : دهخدا، علی اکبر، لغت‌نامه، ج. ۵ (تبوش - چاقچور)، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چ دوم، ۱۳۷۷، صص. ۷۵۶۸ الی ۷۵۷۰.

۷. که عبارت است از: اعتبار سلطنت و احاطه یک شخص (مالک) به یک شیء (مملوک).

همان‌طور که در تعریف مالکیت بیان شد، مالکیت رابطه‌ای است که سلطنت کامل برای فرد نسبت به مال ایجاد می‌کند، یعنی صاحب مال یا مالک می‌تواند هر گونه تصرفی در مال خود بنماید. حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» ماهیت و ذات مالکیت را به شکل کامل بیان می‌کند. در حقوق رم، حقوق مالکانه را به سه حق مجزا تقسیم نموده‌اند. این حقوق عبارتند از: الف) حق استعمال<sup>۱</sup> منظور از حق استعمال این است که مالک حق دارد از ملک خود منتفع شود مثلاً اگر کسی صاحب خانه است در آن ساکن شود.<sup>۲</sup> ب) حق استثمار (استغلال)<sup>۳</sup> منظور این است که برای مالک این حق ایجاد می‌شود که بتواند از ثمرات و منافع مال خود استفاده کند<sup>۴</sup> یا این منافع و ثمرات را به دیگری بدهد.<sup>۵</sup> ج) حق تصرف (اخراج از مالکیت)<sup>۶</sup> منظور این است که مالک می‌تواند هر گونه تصرف مادی و حقوقی در ملک خود انجام داده، از جمله مال خود را تلف کند یا به نحوی از انحاء از ملکیت خود خارج نماید.<sup>۷</sup>

### ۳- انواع مالکیت

مالکیت را می‌توان از جهات مختلف به انواع گوناگون تقسیم کرد. تقسیمی که مورد نیاز است تقسیم مالکیت به مالکیت بر اعیان، منافع، دین، حق مالی و عمل است که دو مورد اول را توضیح می‌دهیم:

**الف) مالکیت بر اعیان:** عین عبارت از هر شیء مادی است که قابل لمس باشد مانند میز، صندلی و زمین.<sup>۸</sup> معمولاً آنچه که از لفظ مالکیت متبادر به ذهن می‌شود، مالکیت بر

1. JUS UTENDI.

۲. امامی، سید حسن، همان، ص ۵۰.

3. JUS FRUENDI.

۴. همان.

۵. احمد زاده بزاز، سید عبدالمطلب، همان، ص ۱۲۹.

6. JUS ABUTENDI.

۷. امامی، سید حسن، همان.

۸. امامی، سید حسن، ص ۳۸.

اعیان است. همان‌طور که مالکیت، کامل‌ترین حق و و رابطه‌ای است که هر فرد می‌تواند نسبت به اشیاء خارجی و اموال داشته باشد، مالکیت بر اعیان، کامل‌ترین نوع از مالکیت است که می‌توان آن را تصور کرد.

**ب) مالکیت بر منافع:** منفعت چیزی است تدریجی الحصول که از شیء مادی حاصل می‌شود، خواه آن که هر آن از منفعت که حاصل می‌شود، معدوم گردد تا آن دیگر به وجود بیاید مانند سکونت خانه یا سواری اتومبیل یا آنکه اناث منفعت جمع و متراکم شده و در نهایت به صورت عین در بیاید مانند میوه درخت. مالکیت بر منافع ممکن است به دو طریق حاصل شود، یا بالتبع ناشی از مالکیت بر عین باشد چرا که مالک عین، مالک منافع آن نیز هست، یا مستقیماً و مستقلاً مالک منافع باشد همانند کسی که خانه‌ای را به اجاره گرفته یا منافع آن را ضمن عقد صلح مالک شده است. کسی که مالک منافع می‌گردد؛ نسبت به منافع، در صورتی که شرط خلاف نشده باشد، از حقوق سه‌گانه استعمال، استثمار و حق اخراج برخوردار است.

از آنجا که به طور معمول مالکیت منافع با عقد اجاره منتقل می‌شود. حدود و احکام مالکیت منافع نیز بیشتر در مواد مربوط به اجاره بحث شده است.<sup>۱</sup>

#### ۴ - ویژگی‌های مالکیت

در مورد مالکیت، سه ویژگی را ذکر کرده‌اند<sup>۲</sup> که عبارتند از: مانع بودن، مطلق بودن و دائمی بودن.

**الف) مانع بودن یا انحصاری بودن حق ملکیت:** حق مالکیت حقی انحصاری است یعنی انحصاراً متعلق به مالک است و تمامی افراد باید آن را محترم بشمارند. یعنی به این حق تجاوز نکنند. لذا ماده ۳۱ ق.م. می‌گوید: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون». مانع بودن ترجمه عبارت exclusive است و جنبه منفی اصل تسلیط را مطرح می‌سازد. اگر چه هر حقی برای صاحب آن محفوظ است و هیچ‌کس

۱. مواد ۴۷۴، ۴۹۰، ۴۹۱ و ... قانون مدنی.

۲. امامی، سید حسن، همان، ج ۱، ص ۲۹ و ۳۰؛ کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۱۰۱ الی ۱۰۵.

نمی‌تواند به حقوق دیگران تجاوز کند ولی چون این ویژگی در مالکیت از ظهور و بروز خاصی برخوردار است، مورد تأکید قرار گرفته است.

**ب) مطلق بودن:** منظور این است که مالک می‌تواند در مال خود به هر نحو که بخواهد تصرف کند و حق استعمال، استثمار و تصرف خود را به هر طریق که مایل باشد اعمال نماید. در واقع مطلق بودن، آزادی مالک را در جنبه کیفی تصرفات خود می‌رساند. به نظر می‌رسد ماده ۳۰ ق.م. که همه گونه تصرف و انتفاع را برای مالک جایز می‌داند، شامل این مورد نیز می‌شود و اصل ۴۴ قانون اساسی که حمایت از مالکیت و اعمال این حق را بیان می‌کند آن را در بر می‌گیرد.

**ج) دائمی بودن:** حق مالکیت مقید به زمان نیست و طبیعت آن با توقیت منافات دارد.<sup>۱</sup> تا موضوع آن باقی است، هیچگاه از بین نمی‌رود و فقط ممکن است به یکی از اسباب انتقال به دیگری واگذار شود.

دائمی بودن مالکیت، اگر چه به صراحت در قانون مدنی نیامده، ولی به عنوان یک اصل توسط حقوقدانان پذیرفته شده است.<sup>۲</sup> البته قلمرو این اصل محدود به مالکیت بر اعیان است و شامل مالکیت منافع و حق انتفاع نمی‌شود. اشکالی که ممکن است مطرح شود این است که اگر مالکیت دائمی است، نباید مالک بتواند آنرا به غیر انتقال دهد یا مال نباید پس از فوت مالک به ورثه منتقل شود. پاسخ این است که مالکیت ورثه و منتقل الیه ادامه مالکیت سابق ناقل و مورث است و مالکیت قطع نشده تا مجدداً ایجاد شده باشد.<sup>۳</sup> وصف دائمی بودن ترجمه واژه perpetual است.<sup>۴</sup>

حقوقدانان از دائمی بودن حق مالکیت دو معنا برداشت کرده اند:<sup>۵</sup>

۱. کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۱۰۴.

۲. همان.

۳. همان، ص ۱۸۳.

۴. امامی، سید حسن، همان، ص ۵۰.

۵. کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۱۰۴ و ۱۰۵.

**معنای اول:** این است که حق مالکیت، تا موضوع آن از بین نرفته باقی است. حق مالکیت به دلیل کمال خود و در برداشتن چهره‌های گوناگون انتفاع و استعمال و اتلاف مال، با موضوع خود در هم آمیخته و حق و موضوع در دید عرفی ماهیتی یکسان پیدا کرده است. وابستگی حق اعتباری مالکیت با شی خارجی موضوع آن به حدی است که جز در مورد منافع، نمی توان آن دو را از هم جدا کرد. حق مالکیت با موضوع آن انتقال می‌یابد و تا عین باقی است، مالکیت هم وجود دارد. تنها با زوال موضوع یعنی مملوک است که این حق زائل می شود. هر چند این معنا در مواردی مانند وقف که در آن فک ملک صورت می گیرد، با تشکیک مواجه شده است.

**معنای دوم:** حق مالکیت در اثر معطل ماندن از بین نمی‌رود. به عبارت دیگر، عدم استفاده از ملک موجب زوال مالکیت نیست. زوال ملکیت نیاز به سبب دارد و عدم استفاده از ملک از موجبات زوال آن به حساب نمی آید. تنها در تملیکی که به حیازت انجام می شود، برخی از فقها معتقدند که در اثر بائر شدن زمین، ملکیت نیز از بین می رود؛ ولی مشهور فقها این نظر را نپذیرفته و همچنان حکم به باقی ماندن ملکیت برای مالک آن داده‌اند.<sup>۱</sup>

در مورد این دو معنا تقریباً هیچ اختلافی در میان فقها و حقوقدانان وجود ندارد؛ اما آنچه که به نظر می‌رسد در تایم شر بر خلاف آن عمل می‌شود، معنای دیگری از دوام مالکیت است. معنای سومی که از دوام مالکیت برداشت می‌شود این است که مالکیت نمی‌تواند زمان دار باشد. یعنی ممکن نیست یک نفر برای مدت خاص مالک عینی باشد به طوری که پس از گذشت آن مدت معین از تصرف او، بدون آنکه نیاز به سبب مملک و ناقل جدیدی باشد، ملکیت به نفر دوم منتقل شود. به عبارت دیگر منظور از دوام مالکیت آن است که وقتی مال در ملکیت شخص داخل شد، برای همیشه در ملک او باقی می‌ماند مگر آنکه به یکی از اسباب انتقال مالکیت به دیگری منتقل شود. بنابراین، مالکیت موقت،

بدین معنا که مالکیت شخص، مقید و محدود به زمان مشخصی شود، به گونه ای که با سپری شدن آن مدت، مالکیت شخص خود به خود و بدون هیچ سبب جدیدی زایل شود و به مالک اول یا شخص دیگری برگردد، مورد پذیرش نیست.

### ۵- آثار مالکیت

مالکیت دارای آثار فراوانی است که به طور بسیار مختصر دو اثر آن را که در اصطلاح مالکیت تبعی بوده و از نتایج مطلق بودن مالکیت است، بیان می کنیم. مالکیت تبعی عبارت است از حقوقی که مالک بر ثمره‌ها و متعلقات مال به تبعیت از موضوع اصلی، حق مالکیت پیدا می کند:<sup>۱</sup>

*الف) مالکیت تبعی بر منافع و ثمره‌ها:* منفعت به فایده ای گفته می شود که به تدریج از مالی به دست می آید و ایجاد آن با از بین رفتن اصل مال ملازمه ندارد. در حالی که ثمره یا نماء معنای عام‌تری دارد و فوایدی را هم که از تقویت اصل مال به دست می آید در بر می گیرد. کسی که تنها مالک منافع است (مانند مستأجر) تنها می تواند از فوایدی استفاده کند که با از بین رفتن عین مال ملازمه نداشته باشد. ماده ۳۲ ق.م. در بیان سرایت حق مالکیت به توابع مال می گوید: «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبور است.»

*ب) مالکیت تبعی بر متعلقات مال:* مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن نیز هست تا هر جا که بالا رود همچنین در مورد زیرزمین نیز این مطلب صادق است.<sup>۲</sup>

### بخش دوم: ماهیت حق در تایم شر

پس از آنکه از اصطلاحات و مفاهیمی که در فقه امامیه و حقوق ایران برای استفاده اشخاص از اعیان وجود دارد، گفتیم، باید با حق استفاده‌ای که در تایم شر وجود دارد نیز بیشتر آشنا شویم. و سپس با توجه به نحوه عمل و کارکرد آن، نهاد حقوقی مناسب آن را بشناسیم.

۱. کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۱۵۲.

۲. ماده ۲۸ ق.م.

*اول: تعریف تایم شر*

برای تایم شر تعاریف زیادی ارائه شده که همه آنها بیان کننده یک مطلب هستند و تفاوت زیادی با هم ندارند:

تایم شر دربردارنده مالکیتی است که از خرید دوره مشخصی از زمان یا درصد مشخصی از استفاده (یک محل اقامتی) در یک خانه یا منطقه تفریحی حاصل می‌شود.<sup>۱</sup> تایم شر واژه‌ای است که برای بیان یک حق و مالکیت مشترک در یک مال، در منطقه تفریحی (مثلاً یک مجتمع) که متعلق به دیگران نیز هست، استفاده می‌شود. هر مالک<sup>۲</sup> مقدار مشخصی از زمان را مالک است و یک واحد از آن مجتمع را براساس مقررات برای تعداد مشخصی سال اشغال می‌کند.<sup>۳</sup> تایم شر یک حق است، به صورت مشاعی با دیگران، برای سکونت در یک واحد از یک مجتمع، برای یک دوره زمانی (که معمولاً یک هفته است) براساس یک برنامه مدون و برای تعداد سال‌های مشخص. تایم شر می‌تواند در یک ساختمان، آپارتمان یا قایق باشد.<sup>۴</sup>

به طور کلی باید گفت در تایم شر حقی برای خریدار تایم شر در استفاده از مال موضوع تایم شر - که معمولاً (و در تعاریف فوق خصوصاً) یک ملک است - ایجاد می‌گردد، اما این حق موقت است یعنی در محدوده زمانی مشخص قابل اعمال است که در نتیجه، از یک مال، تعداد افراد زیادی می‌توانند استفاده کنند. حال این حق می‌تواند حق مالکیت باشد، مثلاً ۵۲ نفر صاحب خانه‌ای باشند و توافق کنند که هر یک بتواند برای یک هفته مشخص از آن خانه استفاده کند یا این حق ناشی از مالکیت منافع یا اجاره باشد یعنی این مال برای یک هفته در سال به ۵۲ نفر اجاره داده شده باشد یا اینکه تنها حق

1. Read Before You Buy Timeshare (Vacation Register), page 1 of 3. (available at: [http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy\\_time\\_share\\_faqs.asp](http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy_time_share_faqs.asp)).

2. Owner

3. Glossary of terms (ARDA), page 2 of 2. (available at: <http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home>).

4. A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms (Timeshare Mall), page 6 of 7. (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).

استفاده برای شخص ایجاد شده باشد، یعنی فرد تنها حق انتفاع از خانه را داشته باشد ولی هیچ حق مالکیتی ایجاد نشده باشد. به هر حال هرگاه مالی مورد حق افراد مختلف قرار بگیرد و این افراد بتوانند براساس برنامه و مقررات معینی برای تعداد مشخصی از ایام سال و به تعداد سال‌های مشخصی یا برای همیشه از آن مال استفاده کنند، این نوعی تایم شر است.

به طور کلی تایم شر براساس دو مدل در سطح جهان به اجرا در می‌آید. یک نوع آن براساس مالکیت موقت است که در کشورهای حقوق کامن لا از جمله آمریکا رایج است. در آمریکا ۸۵ درصد موارد تایم شر در این قالب به ثبت رسیده است. نوع دوم تایم شر براساس حق استفاده یا حق انتفاع است که بیشتر در اروپا رایج است. هرچند درصدی از موارد در کشورهایی همچون آمریکا نیز از این قالب استفاده کرده‌اند.<sup>۱</sup> لذا به طور عمده، در تایم شر از دو روش کلی استفاده می‌شود: مالکیت موقت و حق انتفاع. این دو را بررسی می‌کنیم.

### دوم: مالکیت موقت<sup>۲</sup>

درصد زیادی از موارد تایم شر در آمریکا براساس مالکیت موقت به ثبت رسیده است.<sup>۳</sup> در این نوع از تایم شر، به نوعی بحث مالکیت عین مطرح می‌شود که البته تصرفات در آن، محدودتر از تصرفات مالک مستقل در ملک خود است. برای شناخت این نوع از تایم شر، باید با نهاد «تراست» آشنا شویم چراکه تایم شر، در کشورهای کامن لا، براساس مالکیت موقت مبتنی بر نهاد «تراست»، شکل گرفته است.<sup>۴</sup>

1. Curtis J. Berger, Timesharing in the United State, The American Journal of Comprative Law, 1990, vol. 38, pp. 131-151, p.132-133.

2. interval ownership.

3. Timesharing in the United State, p.132

4. C. Fossum & J. Lucchesi, Consideration of a Request to Review the Consistency of the Timeshare Component of the Woodfin Suites Hotel Proposal with the Public Trust Doctrine, Calendar Item, no. 48, 2006, (available at: [http://archives.slc.ca.gov/Meeting-Summaries/2006/Documents/12-14-06/Items\\_and\\_Exhibits/R48.doc](http://archives.slc.ca.gov/Meeting-Summaries/2006/Documents/12-14-06/Items_and_Exhibits/R48.doc)).

Curtis J. Berger, Timesharing in the United State, The American Journal of Comprative Law, 1990, vol. 38, pp. 131-151, p.132-133.



در نظام حقوقی انگلوساکسون دو نوع مالکیت برای افراد متصور است:  
*اول) مالکیت قانونی:*<sup>۱</sup> این مالکیت عبارت است از همان رابطه اعتباری میان فرد و مال، که به فرد حق انحصاری، دائمی و مطلق استفاده از عین را می دهد. در واقع، مالکیت قانونی در سیستم حقوقی کامن لا، به معنای مالکیت در حقوق ما و سایر مکاتب حقوقی است.

*دوم) مالکیت انصاف:*<sup>۲</sup> این نوع از مالکیت براساس نهاد «تراست» به وجود آمده است. در سیستم حقوقی کامن لا نهادی به نام تراست<sup>۳</sup> وجود دارد که هر چند با برخی نهادهای حقوقی مکاتب دیگر تا حدی شباهت دارد ولی دارای ویژگی‌هایی است که آن را منحصر به فرد ساخته است.

مفهوم تراست، که در خانواده حقوق رومی - ژرمنی ناشناخته است، مفهوم خاص حقوق انگلیس و مخلوق انصاف است. شکل اولیه و ساده تراست، بدین صورت است که شخصی به عنوان تشکیل دهنده تراست،<sup>۴</sup> ضمن انتقال پاره‌ای از اموال به یک یا چند نفر به نام تراستی،<sup>۵</sup> شرط می کند که اموال مزبور به نفع یک یا چند نفر دیگر اداره شود. این نهاد در حقوق انگلستان در موارد مختلفی همچون حمایت از محجورین، ساماندهی ارث، تشکیل بنیادها و همچنین در حقوق شرکت‌ها استفاده می شود. حقوقدانان فرانسه تمایل دارند تراست را از مصادیق نمایندگی به شمار آورند، ولی این تحلیل به کلی نادرست است. در حقوق کامن لا، تراستی، یک مدیر ساده و نماینده محض اشخاص ذی نفع تراست نیست بلکه مالک اموال مورد تراست است. او اموال را، هرگونه که بخواهد، اداره می کند و به میل خود، در آن تصرف می نماید و مکلف نیست به کسی حساب پس دهد. تراستی در طرز فکر

1. Legal ownership.

2. Equity ownership.

3. trust.

4. settlor of the trust.

5. trustee.

انگلیسی به عنوان مالک باقی می‌ماند.<sup>۱</sup>

امروزه تراست، بیش از آنکه نزدیک به نمایندگی باشد، به صورت تجزیه ملکیت نمایان می‌شود؛ چه برخی امتیازات مالکیت متعلق به تراستی و امتیازات دیگر آن متعلق به ذی‌نفع تراست است.<sup>۲</sup>

مالکیت در تراست به گونه‌ای که برای ما مأنوس و آشناست، تجزیه نمی‌شود. تراستی مالک است، لیکن امتیازات او به موجب سند ایجاد تراست، و بر طبق قواعد انصاف، محدود است. تراستی، در عمل، به طور کلی، دارای حق انجام دادن اعمال اداره و ناقله نسبت به اموال مورد تراست است. در مقابل، او نه حق استعمال به معنای حقیقی را دارد و نه حق استثمار و بهره‌گیری از شیء و نه حق نابود کردن مادی آن را.<sup>۳</sup>

آنچه که امروزه دربارهٔ بیع زمانی مطرح است و با خرید و فروش منتقل می‌شود، هرچند مالکیت است، اما آن مالکیتی که به معنای ارتباط اعتباری که حق انحصاری، دائم و مطلق بهره‌برداری را به شخص می‌دهد یا به عبارت دیگر مالکیت قانونی نیست بلکه مالکیت انصاف است که براساس تراست شکل گرفته است.

### مالکیت موقت در حقوق ایران

سؤالی که باید به آن پاسخ داده شود این است که آیا این نوع از مالکیت که محدود و موقت است، در حقوق ایران قابل پذیرش است یا خیر؟ گفتیم معنای سومی که از دوام مالکیت برداشت می‌شود این است که مالکیت نمی‌تواند زمان‌دار باشد، یعنی ممکن نیست یک نفر برای مدت خاص، مالک عینی باشد، به طوری که پس از گذشت آن مدت معین از تصرف او، بدون آنکه نیاز به سبب مملک و ناقل جدیدی باشد، ملکیت به نفر دوم منتقل شود. به عبارت دیگر، منظور از دوام مالکیت آن است که وقتی مال در ملکیت

۱. رنه داوید، کامی ژوفره اسپینوزی؛ *درآمدی بر حقوق تطبیقی و دو نظام بزرگ حقوقی معاصر*؛

ترجمه و تلخیص: سید حسین صفایی (تهران: میزان، ۱۳۸۱)، ص ۱۸۹ الی ۱۹۰.

۲. همان، ص ۱۹۱.

۳. همان، ص ۱۹۲.

شخص داخل شد، برای همیشه در ملک او باقی می‌ماند، مگر آنکه به یکی از اسباب انتقال مالکیت به دیگری منتقل شود. بنابراین، مالکیت موقت، بدین معنا که مالکیت شخص، مقید و محدود به زمان مشخصی شود، به گونه ای که با سپری شدن آن مدت، مالکیت شخص خود به خود و بدون هیچ سبب جدیدی زایل شود و به مالک اول یا شخص دیگری برگردد، مورد پذیرش نیست. استدلال‌های موافقان و مخالفان را می‌توان این‌گونه توضیح داد:

### دوم) دلایل معتقدان به امکان توقیت مالکیت

هر چند که تقریباً در دائمی بودن مالکیت اختلاف زیادی وجود ندارد، با این حال نظر عده ای از فقها و محققین بر آن است که وصف دائمی بودن، از اوصاف مالکیت نیست و مالکیت می‌تواند به صورت موقت نیز برای افراد ایجاد شود و به تعبیر دیگر، اگر دائمی بودن مالکیت تاکنون از ویژگی‌های مالکیت بوده، از آنجا که این وصف، وصفی اعتباری و تابع عرف است، قابل تغییر نیز هست.<sup>۱</sup>

اکنون به بررسی ادله و استنادات آنها پرداخته و سپس ادله مخالفین را بررسی می‌کنیم.

۱ - اولین دلیل کسانی که قائل به قابلیت توقیت برای مالکیت هستند عبارت است از اینکه؛ همان‌گونه که در تعریف مالکیت هم گفته شد، مالکیت رابطه‌ای است اعتباری بین مال و شخص که توسط عقلا اعتبار می‌شود و حدوث و بقای مالکیت، همانند هر امر دیگری، به دست منشاء اعتبار آن است و مالکیت نیز مفهومی است عرفی و نه شرعی. لذا می‌توان گفت: بدین دلیل که از نظر عقل و حقوق هیچ مانعی در راه تصور و اعتبار مالکیت موقت وجود ندارد<sup>۲</sup> و این مساله در نزد برخی از عقلای عالم در قرارداد تایم شر و احیاناً در

۱. شریعتی، سعید، «بیع زمانی»، *فقه اهل بیت*، سال ۷، ش ۲۶، صص ۲۱۰ الی ۲۶۱.

۲. سید حسن بجنوردی، *قواعد الفقهیه*، ج ۴، ص ۲۴۲ ایشان به عنوان یک قول می‌گوید: «اگر دلیلی بر مالکیت موقت وجود داشته باشد هیچ مانعی از آن نیست و چون مالکیت امری اعتباری و قابل توفیق و تایید است، تابع اعتبار شارع یا عقلا خواهد بود.» البته بعد از آن، این قول را رد میکند.

برخی از تأسیسات فقهی پذیرفته شده است. لذا مالکیت موقت نیز مانند مالکیت مستمر قابل پذیرش است.<sup>۱</sup>

۲- براساس حدیث شریف نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم»، مالک از این حق برخوردار است که هر گونه تصرفی در مال خود بنماید و اطلاق این حدیث، جایی را که مالک بخواهد مایملک خود را برای دوره یا مدت زمان معینی به دیگری انتقال دهد نیز شامل می شود. لذا با توجه به اطلاق حدیث و صحت تمام تصرفات مالک، تملیک موقت مال صحیح است.<sup>۲</sup>

۳- اصل حاکمیت اراده و اصل آزادی قراردادها اقتضا می کند که اراده انسان بر اموال و اعمالش حاکم باشد و توافق و قصد و رضای افراد بتواند سر منشاء هر قراردادی که مخالف صریح قانون نباشد واقع شود.<sup>۳</sup> به عبارت دیگر، یکی از مظاهر تجلی اراده می تواند انتقال مالکیت مال در دوره یا مدت زمان معین باشد و از طرف دیگر قراردادی که چنین ملکیتی را موجب می شود، چون براساس توافق آن نیز هست،<sup>۴</sup> صحیح و معتبر تلقی می شود.<sup>۵</sup>

۴- اگر شک کنیم آیا دوام، از مقتضیات مالکیت است یا خیر، اصل بر عدم است. به عبارت دیگر کسی که مدعی است ملکیت مقتضی دوام است، مدعی است میان توقیت و مفهوم مالکیت تنافی وجود دارد و در واقع، مدعی یک امر وجودی است که باید آن را اثبات کند، لذا در موقع شک، اصل بر عدم وجود تنافی بین توقیت و مالکیت است، لذا دوام مقتضای ملکیت به حساب نمی آید.<sup>۶</sup>

۵- آخرین دلیل بر امکان مالکیت موقت، وجود آن در تأسیس های فقهی و حقوقی

۱. شریعتی، سعید، همان، ص ۲۴۹.

۲. احمد زاده بزاز، سید عبدالمطلب، همان، صص ۱۳۹ الی ۲۴۱.

۳. ماده ۱۰ ق.م.

۴. ماده ۳۰ ق.م: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.»

۵. احمد زاده بزاز، سید عبدالمطلب، همان، صص ۱۴۱ و ۱۴۲.

۶. همان، صص ۱۳۶ و ۱۳۷.

شناخته شده از جمله وقف، بدل حیلوله و حبس<sup>۱</sup> و صلح مشروط<sup>۲</sup> و مانند آن است. یکی از این موارد، تصرفات کسی است که مال را با معاطات دریافت می کند. بنابراین قول مشهور و شاید بتوان گفت همه فقهای متقدم، در معاطات، مالکیت منتقل نمی شود اما کسی که مال را دریافت می کند (بنابر ادله) حق هرگونه تصرف در عین، حتی تصرفات متوقف بر ملک را دارد و تنها در صورت تلف است که بنا بر قولی ملکیت حاصل می شود و بنابر قول دیگر باز هم بدون انتقال مالکیت، تنها از آن جهت که معاطات معوض بوده، این رابطه لازم می شود. هرچند که براساس فتاوی فقهای متأخر، در معاطات، مالکیت منتقل می شود ولی وجود معاطات در فقه امامیه و قبول آن بدون انتقال مالکیت توسط فقها، در طول قرن های متمادی، نشانه قابلیت پذیرش این مطلب است که امکان دارد شخصی بدون اینکه مالک باشد، بتواند از تمام حقوق مالکانه برخوردار گردد. و این مطلب هرچند در قالب عقدی نیامده اما لاقلاً از نظر مشهور فقها، امری نامعقول و نامشروع نیست و لذا می توان با قرارداد خصوصی، آن را ایجاد کرد.

نمونه دیگر از پذیرش تصرفات مطلق اشخاص غیرمالک برمال، بدل حیلوله است. هرچند صاحب غنیه و شیخ طوسی بر انتقال مالکیت در بدل حیلوله ادعای اجماع کرده اند اما بنابر تصریح شیخ انصاری، آنچه که از ادله مربوط به بدل حیلوله برمی آید تنها ایجاد اباحه مطلق است و نه انتقال مالکیت<sup>۳</sup> و این مطلب با احکام دیگر بدل حیلوله از جمله اینکه پس از دست یافتن به اصل مال، آن مال به صاحبش بر می گردد و بدل حیلوله نیز به مالک اول خویش؛ و تعریفی که فقها از بدل حیلوله ارائه داده اند که وسیله ای است برای جبران و تدارک منفعت از دست رفته مالک به علت عدم امکان دسترسی به مال او، نه بدل که در عوض مال به او داده شود، متناسب تر است.<sup>۴</sup> هرچند که اگر در بدل حیلوله

۱. شریعتی، سعید، همان، صص ۲۴۱ الی ۲۴۳.

۲. احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، همان.

۳. انصاری، شیخ مرتضی، کتاب المکاسب، قم: انتشارات آرموس، ج اول، ۱۳۸۲ هـ.ش. ج ۱، ص ۳۳۱.

۴. همان، صص ۳۳۰ الی ۳۳۶.

انتقال مالکیت را بپذیریم، این مورد، مثال خوبی برای پذیرفتن مالکیت موقت در فقه خواهد بود، در حالی که با این قاعده معروف فقهی که مسببات شرعی متوقف بر اسباب شرعی هستند،<sup>۱</sup> تعارض خواهد داشت.

اکنون می‌خواهیم نگاهی اجمالی بر این دلایل داشته باشیم.

در مورد دلیل دوم و دلیل سوم، به نظر می‌رسد هر چند در مقام استدلال، هر یک دلیل جداگانه ای محسوب می‌شود و اولی، با لسان فقهی، در مورد آثار مالکیت و دومی، با لسان حقوقی، در مورد کلیت عقود و قراردادهاست؛ ولی هر دو آنها با این اشکال مواجهند که هر چند مردم در تصرفات خود آزاد هستند و می‌توانند براساس توافق اراده‌ها، در مورد آثار عقد توافق کنند اما این آزادی و این توافق تا جایی است که در اختیار آنها باشد. زمانی که نوبت به مسائلی می‌رسد که صلاحیت وضع و اصلاح و تغییر در آنها، در اختیار قانونگذار و شارع است و نه افراد جامعه؛ دیگر بحث آزادی و اختیار جایگاهی ندارد. به عبارت دیگر، الناس، مسلطون علی اموالهم و لا علی احکامهم و اینکه مالکیت چیست و چه آثاری دارد، از احکامی است که شارع آن را تعریف و تبیین می‌کند و بر روابط میان افراد مترتب می‌سازد.

در مورد دلیل چهارم که به اصل عدم استناد شده است باید گفت: الاصلُ دلیلُ حیثُ لا دلیلُ له. اصل در جایی می‌تواند مورد استناد قرار بگیرد که دسترسی به دلیل نباشد. در حالی که در باب مالکیت، بحث توقیت ناپذیر بودن آن، مسئله ای است که هر چند بدان تصریح نشده، ولی از بدیهیات بوده و ویژگی دوام در مالکیت، از مسائلی بوده که در حقوق رم، که قدمت چند هزار ساله دارد، به خوبی شناخته شده و در طول حیات بیش از هزار و چهار صدساله فقه نیز، هرگز به گونه‌ای مورد تشکیک قرار نگرفته که به طور مستقل در مورد آن صحبت شود، بلکه بنابر روشن بودن مطلب، همواره مفروض بوده است؛ و این احتمال که در گذشته، مالکیت زمانی موضوعیت نداشته، نمی‌تواند دلیل خوبی برای مطرح

نشدن آن باشد؛ چرا که تداوم فقه امامیه، در طول هزار و چهارصد سال گذشته، باعث شده که تمام زوایا و فروض قابل بحث در مسائل مختلف معاملات و از جمله در مالکیت، که پایه و اساس و یکی از مفاهیم ضروری مسائل فقهی و حقوقی است، به طور مفصل مورد بحث و تبیین قرار گیرد و به رغم این ادعا که مالکیت موقت در مواردی چون وقف و مانند آن پذیرفته شده، هیچ کس ادعا نکرده که حتی احتمال آن در مورد بیع نیز مطرح شده باشد و این مهم‌ترین دلیل بر بدیهی بودن این مطلب است.

از طرف دیگر آنچه از آثار بیع، به عنوان عقدی که در آن مالکیت عین منتقل می شود و از مباحث مربوط به مالکیت در ادله عقلی و نقلی می توان یافت، همه بر فرض دوام بوده و نشانه ای از توقیت در آن یافت نمی شود. و مهم ترین دلیل بر دائمی بودن مالکیت تعریفی است که تا قبل از مطرح شدن بیع زمانی، از طرف فقها و حقوقدانان در مورد مالکیت مطرح شده و همه آنها دائمی بودن را، همان طور که در تعریف مالکیت اشاره شد، جزو ارکان اساسی مالکیت آورده اند. با این توضیح که مالکیت و مفهوم آن، همان چیزی است که در اذهان عقلا و افراد عرف شکل گرفته و مورد امضای شارع واقع شده و در میان این مفهوم و اندیشه و باور تمام علمای حقوق، به دائمی بودن آن تصریح کرده اند. لذا مهم ترین دلیل بر دائمی بودن مالکیت، همان عرفی است که آن را به وجود آورده است. لذا نوبت به استناد به اصل در اینجا نمی رسد.

بر فرض که به اصل استناد شود، اولاً باید گفت: اصل اولی در معاملات، اصالة الفساد است و وقتی شک می کنیم که آیا این معامله واقع شده یا نه و مورد امضای شارع قرار گرفته یا خیر، اصل بر عدم است؛ هرچند که پس از اطمینان از وقوع عقد در شک در اجزای آن، باید اصالة الصحة را جاری کرد. لذا بر این اساس، اصل، به بطلان چنین معامله ای حکم می کند. گذشته از اینکه می توان گفت: براساس دلیل «الناس مسلطون علی اموالهم»، هر مالکی، هرگونه سلطنتی برمال خود دارد، مگر در جایی که به دلیل شرعی این مالکیت انتقال پیدا کند. حال پس از پایان مدتی که در بیع زمانی مقرر شده، شک می کنیم

که آیا مالکیت بدون هیچ دلیل شرعی و سبب ناقل منتقل شد یا نه و آیا تصرفات مالک قبلی هنوز جایز است یا نه؟ در مورد اول اصل عدم، مانع از اعتقاد به انتقال می شود و در مورد دوم اصل استصحاب، صحت تصرفات مالک اول را تأیید می کند. لذا بر فرض استناد به اصل هم، اصل بر عدم صحت مالکیت زمانی دلالت می کند.

اما در مورد استدلال پنجم که در آن برای اثبات مالکیت موقت به نمونه‌هایی از آن در فقه اشاره شده بود از جمله معاطات و وقف و حبس و صلح مشروط و بدل حیلولة. در مورد وقف و حبس باید گفت همان‌طور که در مبحث حق انتفاع نیز مطرح شد، وقف و حبس عبارت از تسبیل منافع همراه با حبس مال هستند و در آنها مالکیت منتقل نمی‌شود، بلکه فک ملک صورت می‌گیرد. و اگر ادعا شود که بنا بر نظر برخی، مالکیت منتقل می شود، می‌گوییم: از آنجا که در این مورد اختلاف وجود دارد، صلاحیت استناد را از دست می‌دهد، چرا که اذا جاء الاحتمال، بطل الاستدلال.

در مورد صلح مشروط، که در آن مالکیت موقت تصویر شده، نیز نظر اجماعی وجود ندارد؛ بلکه خود سؤال شونده در پاسخ گفته است که از آنجا که چنین صلحی مستلزم ایجاد ملکیت موقت است، با اشکال مواجه است. گذشته از آن، چون محل اجماع و توافق همه نیست، باز نمی‌توان بدان استناد کرد.

علاوه بر اینکه در موارد بالا، هر چند موضوع عقد به طور بالقوه متعلق حق چندین نفر در زمان‌های مختلف است. مثلاً در وقف بر اولاد و اولاد اولاد الی آخر، و اگر موضوع در دست یک طبقه باشد، و سالم بماند، پس از آنها متعلق به طبقه بعد می‌شود ولی چنین حقی برای افراد بعدی احتمالی است و همانند حقی که برای آن دسته از موقوف علیهم که الان و به صورت بالفعل از موضوع استفاده می‌کنند، نیست. در حالی که در بیع زمانی، موضوع عقد و قرارداد، همان‌طور که متعلق حق استفاده‌کننده فعلی است، متعلق حق استفاده‌کنندگان بعدی نیز هست و از این جهت دلیل و محل استشهاد متفاوت و اخص از مدعاست.



در مورد بدل حیلولة نیز هرچند در مورد انتقال مالکیت آن ادعای اجماع شده، ولی آنچه از ادله بر می آید و مورد تأیید مشهور فقها قرار گرفته، تنها ایجاد اباحه مطلق است، نه انتقال مالکیت؛ البته نکته‌ای که در اینجا قابل ذکر است این است که اگر در مورد وقف و بدل حیلولة، بتوان اباحه جمیع تصرفات بدون تملیک عین را پذیرفت، این مطلب بیشتر از پذیرش مالکیت موقت می‌تواند برای توجیه بیع زمانی مناسب باشد، چرا که در بیع زمانی به نظر می‌رسد دارنده حق، از جمیع تصرفات متوقف بر ملکیت، بجز آنچه که باعث از بین رفتن عین می‌شود، برخوردار است. در حالی که مالک عین نیز نیست و پذیرش چنین توجیهی از پذیرش توجیه توقیت مالکیت با توجه به سابقه‌ای که در وقف و بدل حیلولة و مخصوصاً معاطات در فقه اسلامی دارد، راحت تر و قابل پذیرش تر است.

اما در مورد استدلال اول که از عرفی بودن مالکیت سخن به میان آورده، باید گفت که اولاً عرف از زمانی که مفاهیم حقوقی بر روابط میان انسان‌ها حاکم شده تا امروز بر این بوده که مالکیت، حقی دائمی است و در چند سال اخیر در مورد این مفهوم تشکیک شده؛ ثانیاً، عرفی برای ما حجیت دارد که مورد امضای شارع قرار گرفته باشد و عرفی که شارع آن را پذیرفته، عرفی است که مالکیت را به طور دائم پذیرفته و بر فرض که عرف جدیدی در این مفهوم به وجود آمده و شکل گیرد، اگر شک کنیم که مورد پذیرش شارع هست یا خیر؟ اصل بر عدم است، چرا که از احکام وضعی است، بر خلاف احکام تکلیفی که بنابر نظر اصولیین، در هنگام شک، مشمول اصل اباحه می‌شوند. ثالثاً، امروز هم چنین عرفی به وجود نیامده و عقلای عالم درصدد توقیت مالکیت بر نیامده‌اند و در آنچه که با عنوان تایم شر به تازگی مطرح شده نیز، نه مالکیت عین، بلکه حق انتفاع و استفاده از عین در دوره زمانی خاص واگذار شود و هرگز مالکیت خود عین، در طول زمان، تقسیط نمی‌گردد.

#### سوم) دلایل معتقدان به عدم امکان توقیت مالکیت

پس از آنکه دلایل معتقدان به امکان توقیت مالکیت به طور فشرده بیان گردید و مورد نقد قرار گرفت و دیدیم که هیچ یک از آنها در مقام استدلال کامل و صالح نبوده و

نتوانستند مدعا را به اثبات برسانند، به سراغ ادله مخالفین امکان توقیت مالکیت رفته و دلایل آنها را بررسی می‌کنیم.

شاید مهم‌ترین و تنها دلیلی که بر غیرممکن بودن توقیت مالکیت دلالت می‌کند، مخالف بودن توقیت با اقتضای طبیعت مالکیت است. چرا که مقتضای مالکیت، براساس حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم»، ایجاد سلطنت کامل برای مالک است و هر شرطی که این سلطنت کامل را تهدید کند و در واقع آن را به سلطنت مقید تبدیل نماید، شرطی خلاف مقتضای آن به شمار می‌رود. هر استدلال دیگری نیز، در جهت اثبات این مطلب است که ذات و طبیعت مالکیت، مخالف با توقیت است. با این حال تفکیک این دلایل برای بررسی دقیق‌تر آنها، خالی از فایده نیست:

۱ - **مخالفت توقیت با طبیعت و مقتضای مالکیت:** دکتر سنهوری می‌گوید: «مدت» وصفی است که به تمامی حقوق شخصی و حقوق عینی یکسان ملحق می‌گردد، منشاء حق هر چه باشد، بنابراین، حق منفعت از هر چه ناشی شده باشد، به «مدت» مقرون می‌گردد که نهایت آن مرگ [آدمی] است... تنها یک حق عینی وجود دارد که نمی‌توان آن را به «مدت» مقرون ساخت و آن «حق مالکیت» است که طبیعت آن اقتضای دائمی بودن را دارد.<sup>۱</sup> برخی از حقوقدانان غربی نیز در مورد امکان زمان دار بودن ملکیت، به تعارض زمان دار بودن با طبیعت مالکیت اشاره کرده و گفته‌اند: از آنجا که حق مالکیت این اقتدار را به مالک می‌دهد تا بتواند مملوک را از بین ببرد.<sup>۲</sup> لذا مالکیت زمان دار قابل پذیرش نیست. حقوقدانان داخلی نیز با این عنوان که «طبیعت مالکیت اقتضای دوام دارد» مسئله غیر قابل توقیت بودن مالکیت را مسلم دانسته‌اند.<sup>۳</sup> لازم به توضیح است که

۱. السنهوری، عبدالرزاق، *الوسیط فی شرح القانون المدنی* (بیروت، دارالاحیاء التراث العربی، بی تا)، ج ۳، ص ۹۶.

۲. ریپلر، بولانجی، شفیق شاحته به نقل از عبدالمنعم الصده، *حقوق العینة الاصلية*، ص ۲۳، به نقل از احمدزاده بزاز، همان، ص ۱۴۴.

۳. کاتوزیان، ناصر، همان، صص ۱۰۲ الی ۱۰۴.

دلیل ورود صفت دوام در ذات و ماهیت مالکیت، همان تعریف مالکیت است که با توجه به مفهوم آن در عرف و در میان عقلا استنباط شده و قبلاً مطرح شد.

۲ - غیرمعقول و غیرقابل تصور بودن مالکیت موقت: برخی از فقها در استدلال بر بطلان مالکیت موقت، آن را امری غیرمعقول و غیرقابل تصور دانسته و لذا در مشروعیت آن تردید کرده اند.<sup>۱</sup> به تعبیر دیگر، در مالکیت موقت، یا باید مالک موقت را از تصرف و از بین بردن مال در طول مدت معین شده ممنوع کرد که در این صورت، مالکیت، چیزی جز حق انتفاع موقت نیست، چون در حق انتفاع هم، مالک حق می تواند از مال بهره مند شود، ولی حق از بین بردن و انعدام آن را ندارد؛ یا آنکه قائل به جواز تصرف و از بین بردن مال توسط مالک موقت شویم که در این صورت، چنین ملکیتی دیگر مالکیت موقت نیست، بلکه مالکیتی دائمی است.<sup>۲</sup>

۳ - تنافی با قاعده تسلیط: دلیل دیگر بر بطلان مالکیت موقت، استناد به قاعده تسلیط است. برخی از محققان بر این عقیده اند که در حقوق اسلام، با استناد به قاعده تسلیط، می توان ویژگی دائمی بودن را برای ملکیت ثابت دانست؛ بدین معنا که وقتی فردی مالک چیزی شد، تا زمانی که مالک آن است، بدون مقید بودن به زمان خاص، حق استفاده و بهره برداری از آن را دارد.<sup>۳</sup> همچنین سلطنت کامل بدین معناست که مالک می تواند در مال خود، هرگونه تصرفی، از جمله تصرفاتی که باعث از بین رفتن مال می شوند، بنماید، در حالی که این مطلب در مالکیت موقت ممکن نیست.

توقیت مالکیت، علاوه بر آنکه با ماهیت و ذات آن در تعارض است، امری غیرعقلایی است که غیر عقلایی بودن آن، مانع از امضای آن توسط شارع می گردد؛ ضمن اینکه مفاهیم حقوقی پذیرفته شده ای وجود دارد که با وجود آنها، هیچ نیازی به قائل شدن به

۱. بحرانی، یوسف، *الحدائق الناظرة*، بیروت: دارالاحیاء، ۱۴۰۵ هـ. ق. ج ۲۲، ص ۱۲۸.

۲. السنهوری، عبدالرزاق، *الوسیط فی شرح القانون المدني*، بیروت: دارالاحیاء التراث العربی [بی تا]، ج ۷، ص ۵۴۰.

۳. محقق داماد، سیدمصطفی، *قواعد فقه (بخش مدنی)*، تهران: سمت، چ اول، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۱۰۷.

تقسیم زمانی مالکیت نیست که از آن جمله، مالکیت منافع یا ایجاد حق انتفاع و یا حتی قائل شدن به اباحهٔ مطلق است که اکثر فقها در معاطات و بدل حیلولة، آن را پذیرفته اند؛ برخلاف بحث تقسیم مالکیت بر حسب زمان، که تقریباً مورد قبول هیچ یک از فقها قرار نگرفته است.

به نظر می‌رسد عقیده به عدم امکان پذیرش مالکیت موقت، متقن تر و صحیح تر باشد و نمی‌توان در حقوق ایران، قائل به توقیت و تحدید مالکیت شد.

### سوم: حق انتفاع (استفاده)<sup>۱</sup>

در اکثر کشورهای اروپایی که به تبعیت از حقوق رومی - ژرمنی نهاد تراست را نمی‌شناسند، برای ایجاد تایم شر از حق انتفاع استفاده می‌شود.

#### تایم شر حق انتفاع در حقوق ایران

اگر بخواهیم در فقه امامیه و حقوق ایران به دنبال نهادی شبیه مالکیت انصاف و هم سنگ آن باشیم، به نظر می‌رسد بهترین نهاد، نهاد حق انتفاع به معنای عام باشد که شامل حق انتفاع به معنای خاص و وقف می‌شود. شاید نهاد وقف، بهترین مورد برای تقریب ذهن به این مطلب باشد. هرچند یکی از اقوال و به ظاهر، قول مشهور فقها، در مورد وقف خاص، انتقال مالکیت به موقوف علیهم است، ولی نظر اکثر حقوقدانان و اقوال دیگر فقها بیان کنندهٔ این است که در وقف، مالکیت منتقل نمی‌شود؛ بلکه بیشتر و مخصوصاً در وقف عام، فک ملک صورت می‌گیرد، با این حال موقوف علیهم می‌توانند بدون اینکه مالک باشند، هر نوع تصرفی که البته متضمن از بین بردن مال موقوفه نباشد، انجام دهند. از طرف دیگر، در صورتی که مانند مشهور فقها، قائل به انتقال مالکیت به موقوف علیهم شویم، بیشتر می‌توانیم به تایم شر و مالکیت انصاف نزدیک شویم. چرا که بنابراین قول، هرچند که موقوف علیهم مالک عین می‌شوند، ولی حق تصرفاتی که باعث از بین رفتن عین مال می‌شود، چه تصرفات حقوقی مانند فروش و چه تصرفات مادی مانند

1. right to use.

تخریب را، جز در شرایط بسیار خاص، ندارند. و گفتیم که فلسفه غیر معوض بودن وقف، قصد تقرّب در آن است، لذا در حق انتفاع به معنای خاص می‌توانیم قائل به امکان معوض بودن آن شویم. لذا به نظر می‌رسد قالب مناسب تایم شر در سیستم حقوقی ایران و فقه امامیه، حق انتفاع باشد.

### نتیجه

به نظر می‌رسد اگر بخواهیم حق ایجاد شده در تایم شر را، در قالب نزدیک‌ترین نهاد مشابه در حقوق داخلی ایران، به اجرا درآوریم، از میان نهادهای اذن، انتفاع و مالکیت، حق انتفاع مناسب‌ترین بستر باشد. اذن، نهاد محدودی است که علاوه بر یک طرفه بودن، به دلیل عدم ایجاد هیچ حق مستقل و قابل اتکایی برای مأذون، ظرفیت تصرفاتی را که لازمه تایم شر است، ندارد. پذیرش تایم شر در قالب مالکیت موقت نیز، در فقه امامیه و حقوق ایران سخت، دشوار و همراه با تکلف است، هرچند این اشکالات در مالکیت منافع وجود نداشته و عقد اجاره نیز می‌تواند قالب مناسبی برای این نهاد تازه تأسیس باشد. با این حال آنچه که بیشترین قرابت را با تایم شر دارد، همان «حق انتفاع» است که البته به این علت که از این نهاد، کمتر به صورت معوض و به منظور فعالیت‌های تجاری استفاده شده است، لازم است مقررات متناسب با آن، در کنار احکام کلی قانون مدنی، به تصویب برسد یا در قرارداد تنظیمی، تمام جوانب، به طور کامل، پیش بینی شده و مورد توافق قرار بگیرد.

### منابع

#### الف) فارسی

#### کتاب

- ۱ - امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، ج ۱، تهران: کتابفروشی اسلامیة، چاپ نوزدهم، ۱۳۷۷ ه.ش.
- ۲ - داوید، رنه - اسپینوزی، کامی ژوفره، *درآمدی بر حقوق تطبیقی و دو نظام بزرگ حقوقی معاصر*، ترجمه و تلخیص از: صفایی، سید حسین؛ تهران: نشر میزان، چاپ چهارم، ۱۳۸۱ ه.ش.
- ۳ - فصیحی زاده، علیرضا، *اذن و آثار حقوقی آن*، قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی قم، چاپ اول، ۱۳۷۷ ه.ش.
- ۴ - کاتوزیان، ناصر، *اموال و مالکیت*، تهران: نشر دادگستر، چاپ دوم، ۱۳۷۸ ه.ش.

- ۵ - کاتوزیان، ناصر، *ایقاع*، تهران: نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۴ ه.ش.
- ۶ - محقق داماد، سید مصطفی، *قواعد فقه (بخش مدنی)*، ج ۲، تهران: سمت، چاپ اول، ۱۳۷۳ ه.ش.
- ۷ - معروف الحسنی، هاشم، *وصیت و وقف (وارث زوجه و عول و تعصیب در فقه اسلامی)*، ترجمه: عزیز قیاضی، مشهد: بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، ۱۳۸۰ ه.ش.

## مقاله

- ۸ - احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، «*مالکیت موقت*»، نامه مفید، شما ر ۳۵ پائیز ۱۳۷۹، ص ۱۲۳ الی ۱۵۲.
- ۹ - شریعتی، سعید، «*بیع زمانی*»، فقه اهل بیت، سال ۷، ش ۲۶.

## منابع عربی

- ۱۰ - انصاری، مرتضی، *کتاب المکاسب*، ج ۱، قم: انتشارات آرموس، چاپ اول، ۱۳۸۲ ه.ش.
- ۱۱ - بجنوردی، سید حسن، *القواعد الفقهیه*، ج ۴، قم: موسسه اسماعیلیان، چاپ دوم، ۱۴۱۰ ه.ق.
- ۱۲ - بحرانی، یوسف بن احمد، *الحدائق الناظرة*، ج ۲۲، بیروت: دارالاضواء، ۱۴۰۵ ه.ق.
- ۱۳ - توحیدی، محمد علی، *مصباح الفقاهة فی المعاملات* (تقریرات دروس آیت الله خویی)، ج ۲، قم: وجدانی، ۱۳۷۱ ه.ش.
- ۱۴ - خوانساری، احمد، *جامع المدارک فی شرح مختصر النافع*، ج ۳، قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۵ ه.ق.
- ۱۵ - راغب اصفهانی، حسین بن محمد، *المفردات فی غریب القرآن*، تهران: دفتر نشر کتاب، چاپ دوم، ه.ق.
- ۱۶ - سنهوری، عبدالرزاق احمد، *الوسیط فی شرح القانون المدني*، ج ۷، بیروت: داراحیاء التراث العربی، ا.بی. تا.
- ۱۷ - فیروز آبادی، محمد بن یعقوب، *القاموس المحيط*، ج ۴، مصر: مکتبه التجاریه الکبری، [بی تا].
- ۱۸ - قدیری، محمد حسن، *البیع* (تقریرات دروس امام خمینی)، تهران: وزارة الثقافة و الارشاد الاسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۷ ه.ق.

## منابع لاتین

## Articles

- 19 - Berger, Curtis J., Timesharing in the United State, The American Journal of Comprative Law, 1990, vol. 38, pp. 131-151.
- 20 - Fossum, C., & Lucchesi, J., Consideration of a Request to Review the Consistency of the Timeshare Component of the Woodfin Suites Hotel Proposal with the Public Trust Doctrine, Calendar Item, no. 48, 2006, (available at:

[http://archives.slc.ca.gov/Meeting\\_Summaries/2006\\_Documents/06/Items\\_and\\_Exhibits/R48.doc](http://archives.slc.ca.gov/Meeting_Summaries/2006_Documents/06/Items_and_Exhibits/R48.doc)).

*Internet Resources*

21 \_ A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms (Timeshare Mall), (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).

22 \_ Clossary of terms (ARDA), (available at: <http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home>).

23 \_ Read Before You Buy Timeshare (Vacation Register), (available at: [http://www.vacat-ionregister.com/TimeshareInformation/Buy\\_time\\_share\\_faqs.asp](http://www.vacat-ionregister.com/TimeshareInformation/Buy_time_share_faqs.asp)).

